

La dimostrazione del 30% del Superbonus per le villette entro il 30 settembre

di [Devis Nucibella](#)

Pubblicato il 16 Settembre 2022

Come noto, il **Superbonus per gli edifici unifamiliari e per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e autonome** può essere fruito per le spese sostenute dall' **1.7.2022 fino al 31.12.2022**, a condizione di avere effettuato **entro il 30.9.2022** lavori per almeno il **30% dell'intervento complessivo**.

Al riguardo la **Commissione di monitoraggio sul Superbonus** presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici ha chiarito che, per dimostrare il **raggiungimento del 30% dei lavori** deve essere redatta a tale scopo un'**apposita dichiarazione dal Direttore dei Lavori**, corredata di documentazione probatoria.

La proroga al 2022 del Superbonus per le villette

Nella legge di bilancio 2022 ([Legge n. 234/2021](#)) erano state previste una serie di proroghe per il superbonus 110%.

Con riguardo alle spese sostenute dalle persone fisiche "private", individuate dalla lett. b), comma 9, art. 119, D.L. n. 34/2020, per interventi su unità immobiliari, la legge di bilancio 2022 aveva modificato il comma 8-bis prevedendo che la detrazione del 110% spettasse:

- per le **spese sostenute entro il 31 dicembre 2022**;
- a **condizione che al 30 giugno 2022** fosse stato completato almeno il **30% dell'intervento complessivo**.

Nel caso in cui, al contrario, non fosse raggiunta detta soglia entro tale data, la maxi detrazione era preclusa per le spese sostenute dopo il 30 giugno 2022.



Tale previsione si riferisce, in via generale, alle spese sostenute per interventi “*trainanti*” e “*trainati*” su edifici unifamiliari e unità con accesso autonomo e funzionalmente indipendenti site in edifici plurifamiliari.

La [Circolare 8 agosto 2020, n. 24](#), definisce un **edificio unifamiliare** come un'unica unità immobiliare:

- di proprietà esclusiva;
- funzionalmente indipendente. Un'unità immobiliare può ritenersi “*funzionalmente indipendente*” se dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva;
- che dispone di uno o più accessi autonomi dall'esterno;
- destinata all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Si tratta, generalmente, della classica casa singola totalmente autonoma.

La norma individua, oltre agli edifici unifamiliari, le unità immobiliari:

- situate **all'interno di edifici plurifamiliari**;
- che siano **funzionalmente indipendenti** e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Secondo quanto disposto dalla Circolare n. 24/2020, le unità immobiliari appartenenti ad edifici plurifamiliari vanno individuate verificando la contestuale sussistenza:

- della indipendenza funzionale e
- dell'accesso autonomo dall'esterno,

come sopradefinite, indipendentemente dalla circostanza che dette unità facciano parte di un condominio o dispongano di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

La Legge di Bilancio 2021 ha modificato il comma 1-bis, art. 119, Decreto Rilancio, chiarendo che un'unità immobiliare si può ritenere funzionalmente indipendente:

“qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale”.

Ulteriore requisito richiesto è la presenza di uno o più accessi autonomi dall'esterno.

Viene inteso come “accesso autonomo” un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o porto

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento